

Enebolig
Svinndalveien 236
1708 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 15/09/2025

Navestadveien 16

Borgenhaugen 1738

92825503

marcus@bolavi.no

Bolavi
TAKST OG EIENDOM



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2015, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Marit Båtvik & Eivind Øverli Holm
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	5 535 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.09.202
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Marit Båtvik
Tilstede under befaringen:	Marit Båtvik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er skrående fra vest mot øst. Det er gruset gårdsplass mot bolig og garasje, store gressarealer, diverse beplantninger og naturtomt. Kort vei til Mingevannet, Kjerringåsen og lysløypa i Trøsken.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, men ukjent alder. Takvann ledet i eget avløpssystem bort fra grunnmur.

Yttervegger er i hovedsak oppført i vibroblokker som er påforet og kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventil i toppen og det registreres datostempling fra 1988, 1993 og 2003. Vinduer i kjeller fra antatt byggeår. Malt ytterdør med ukjent alder.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via veggventiler i gavlvegger.

Boligen har platting ved inngangsparti på 10kvm, terrasse med noe takoverbygg mot sør-øst på 30kvm, oppført på pilarer av tre som er fundamentert mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt, deler av terrassen har også flislagt gulv. Terrassen har også tretrapp ned til stor markplatting på 55kvm, ukjent fundamentering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig med halvannen etasje fra 1960-tallet. Boligen fremstår påkostet/oppgradert siden opprinnelig byggeår og har normal standard. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid og det må kunne forventes utskiftninger/vedlikehold i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Kjeller: Ingen varmekilde

-1.etasje: Varmekabler i vindfang, panelovn på kjøkken og peis i stue

-2.etasje: Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakke

-PropCloud.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Malt trepanel og slettmalt

Tak: Malt trepanel

Gulv: Fliser i vindfang og laminat

2.ETG

Vegger: Malt trepanel og fliser på bad

Tak: Malt trepanel

Gulv: Laminat og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 15-25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser høydeforskjell på opptil 10-20mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

- Dels svellete skjøter på laminatgulv i gang i 2.etasje
- Sprekker i fuger og dels hulrom under fliser i gang i 1.etasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje. Eventuelle merker, skjolder og skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:

- Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong og MDF plater. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende påkostninger:

- Skiftet brønnpumpe i 2020 Skiftet noen deler/styreplate i biovacen 2025. Det ble anbefalt å installere overspenningsvern og sette biovacen på egen kurs, samt bygge om til ventilasjon gjennom tak og ikke rør ved anlegget for bedre ventilasjon. Utført av Biovac og Østfold brønnboring
- Byttet takspotter og dimmebryter, utført av Skiptvet elektro
- I 2020 ble det en lekkasje i røret til kjellervasken fra varmtvannstanken, som vi tettet selv med en flexislange. Vi har også fjernet et avløpsrør i 2 etasje, der det har vært opplegg for vaskemaskin, pga lukt. (Vi har kun brukt vaskemaskin i kjelleren) Byttet ut det røret med et helt rett rør, altså uten avløp

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

- Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	60			95	60	
2.etasje	44				44	
Kjeller	60				10	50
SUM BYGNING	164			95	114	50
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		25				25
SUM BYGNING		25				25
SUM BRA	25					

BRA-i:

1.etasje:

-Vindfang, gang, kjøkken og stue

2.etasje:

-Loftstue, to soverom og bad

Kjeller:

-To store kjellerrom, vaskekjeller og gang

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Ingen

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i kjelleren er 1,98 - 2,04 meter
- Takhøyden i 1.etasje er 2,26 - 2,28 meter
- Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak. Fra 0,91 - 2,35 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger
- I 2. etasje med skråtak regnes arealet som måleverdig fra 1,90 meters takhøyde, med tillegg av 0,60 meter horisontalt inn fra dette punktet. Som følge av dette er deler av 2. etasje ikke medtatt i arealtabellen

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende enkelgarasje på 25 kvm (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:

- Delvis punktfundamentert på leca med gruset gulv. Yttervegger i bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltak med sperrer i trek, utvendig tekket med takshingel

Innhold:

- Manuell vippeport og biloppstillingsplass til 1 bil

Påkostninger:

- Selger opplyser om at gammelt tak på garasje slapp inn noe fukt på sidene. Vi har reparert dette og lagt nytt tak (shingel) og vindskier, men noe av taket har fortsatt litt tegn til gammel råte i kantene, selv om det er tørt nå

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

15/09/2025

Bolavi
TAKST OG EIENDOM

Marcus Winther

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, men ukjent alder. Takvann ledet i eget avløpssystem bort fra grunnmur.

-I følge områdeanalyse ligger eiendommen helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Mulighet for marin leire er svært stor men usammenhengende/tynt

Merknader:

-Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplister flere steder. Manglende topplister kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplister for å sikre korrekt funksjon

-Det registreres mindre vanninnsig/fuktpåkjenninger i grunnmur fra kjelleren. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er skrående fra vest mot øst. Det er gruset gårdsplass mot bolig og garasje, store gressarealer, diverse beplantninger og naturtomt.

Merknader:

-Terreng heller mot boligen fra vest, noe som øker risikoen for fuktbelastning og mulig vanninntrenging mot grunnmur og underliggende rom. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

-TG-3 settes på bakgrunn av terreng som heller mot bolig. Estimert pris er vanskelig å anslå da tomtens form og plassering av huset vil gjøre bortledning av overvann/regnvann utfordrende å få til mot vest da boligen ligger nedenfor hovedvei som er nedkjørsel

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er i hovedsak oppført i vibroblokker som er påført og kledd med malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Alder på trekledning er ukjent men anses å være i ok stand på befaringsdagen, videre normalt vedlikehold må kunne påregnes.

-Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep

Merknader:

-Omrammingen rundt vinduer er montert tett mot trevannbrett, noe som gjør treverket mer utsatt for fukt og reduserer levetiden. Det er også benyttet vannbrett uten beslag, hvilket øker risikoen for vanninntrenging og ytterligere forkortet levetid på materiale (vurdert i pkt 3.1)

-Dels deformasjoner i trekledning på sørvegg, som er mer utsatt for sol og vil kunne gi tørkesprekker/deformasjoner over tid og kreve hyppigere vedlikehold. Normalt vedlikehold må forventes

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventil i toppen og det registreres datostempling fra 1988, 1993 og 2003. Vinduer i kjeller fra antatt byggeår. Malt ytterdør med ukjent alder.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Det påvises råteskader i utvendig glasslister på vinduer i 2.etasje mot sør, vinduer er fra 1994 og er modne for utskifting

-Som tidligere nevnt pkt 2.1 er omrammingen rundt vinduer er montert tett mot trevannbrett, noe som gjør treverket mer utsatt for fukt og reduserer levetiden. Det er også benyttet vannbrett uten beslag, hvilket øker risikoen for vanninntrenging og ytterligere forkortet levetid på materiale

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder på eldre vinduer, utskiftninger må kunne forventes i nær tid

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

Merknader:

-Konstruksjonen fremstår stabil tross alder. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

- Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Eventuelle detaljer knyttet til beslag og gjennomføringer er ikke kontrollert da det ikke anses forsvarlig å undersøke fra taket
- Det opplyses fra tidligere salgsoppgave at tekkingen med tilhørende deler av beslag ble skiftet i 2005

Merknader:

- Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekkingen
- Ved besiktelse fra loft registreres det noe misfarget undertak, dette kan komme av mangelfull ventilering/lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom under
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldtloft/kryploit med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via veggventiler i gavlvegger.

Merknader:

- Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
- Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har platting ved inngangsparti på 10kvm, terrasse med noe takoverbygg mot sør-øst på 30kvm, oppført på pilarer av tre som er fundamentert mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt formalt, deler av terrassen har også flislagt gulv. Terrassen har også tretrapp ned til stor markplatting på 55kvm, ukjent fundamentering.

-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lavt iht gjeldende krav til høyde, men forskriftsmessig etter hva som gjaldt ved oppføring. Rekkverkshøyde skal vurderes etter hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet

Merknader:

- Dels riss og hulrom i fliser, reparasjoner og utskiftninger må påregnes
- Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
- Markterasse nedenfor er trolig ikke behandlet etter oppføring og det må kunne forventes vedlikehold i nær tid. Fundamentering og tilstand på konstruksjon under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Alder på badet er ukjent.

Fliser på vegger og malt trepanel i taket. Badet har frittstående servantinnredning med skuffer og speil, veggghengt toalett og dusjnisje med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Veggghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, vurdert i pkt 10.1 (VVS)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

- Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt. Fall rundt sluk er ikke 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, terskel er også flat og ligger tett mot gulv. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Ukjent
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran som er brukt er ukjent, våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Hulltaking er ikke utført da det er åpen veggkonstruksjon bak dusj og toalett. Det ble utført fuktmåling med trepigget uten funn av forhøyede verdier
- Plasstsluk med funksjonell vannlås, mansjett påvist klemmt under klemring

Merknader:

-Alder og utførelse av våtrommet er ukjent. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken 1.etasje****TG 3** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre heltre-kjøkken som er malt i senere tid, eksakt alder er ukjent,

Slettmalte vegger med fliser over benk, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Front/dør til stekeovn er ødelagt. Stekeovn må byttes. Kjøkkenet fremstår ellers funksjonelt, med normal slitasje iht alder og bruk. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

-TG-3 settes på bakgrunn av manglende dør til stekeovn. Dør til stekeovn hindrer varme fra å slippe ut og forårsake brann eller brannskader ved berøring, og beskytter de indre delene av ovnen. Estimert pris er for utskifting av stekeovn

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleren ligger under terreng med yttervegger av leca som er dels pusset. Naturlig ventilering via vinduer.

Merknader:

-Det registreres saltutslag og vanninntrengning i overgang gulv mot yttervegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.

-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som gir økt risiko for muggsopp

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med hensyn til byggeår er det ingen isolasjon eller fuktsperre mot grunn. Vaskekjeller har plastsluk på gulv og fast avløp fra vanninstallasjon mot gulv.

Merknader:

-Det er tegn til kapilær oppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Vaskekjeller har påforede vegger som er montert med god avstand fra grunnmur/yttervegg. Ved måling av konstruksjonen ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes i slike oppbygninger.

Til info:

-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som kan gi økt risiko for muggdannelser

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Boligen er tilknyttet privat anlegg av type Biovac og driftes av Agro og Miljø AS, det opplyses om at anlegget ble montert i 2014 og siste service utført 16.06.2025.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekransen i kjelleren

-Nyere del av anlegg mot bad er synlig fra tilstøtende rom (kneloft), samt avløpslufting er avsluttet med durgøventil

Merknader:

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig

-Avløpslufting er avsluttet med durgøventil på kott bak bad. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk i nærhet.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Halvparten av forventet bruks til nærmer seg. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som kan gi økt risiko for muggdannelser. Dette er vurdert i pkt 9 (rom under terreng)

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2002

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1963

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerrom. Anlegget er delvis skjult og utenpåliggende og det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt samsvarserklæring for:

-Byttet ut 8 stk 12V downlights samt dimmer. Byttes til LED. PLS 90 og kasser var benyttet fra tidligere, men kabler mellom DL virket ikke til å ligge i rør. De kunne ikke beveges. Ledningsnett ble benyttet som det var ettersom dette virket til å være i god stand utover dette. Utført av Skiptvet Elektro AS, datert 25.09.2025

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.november 2002

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999 og det er utført arbeider på anlegget i senere tid

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger for boligen eller garasje, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt ved opprinnelig byggeår

-Innvendige trapper utformet etter eldre prinsipper, det er ikke tilstrekkelig med håndrekke på begge sider av trappeløp

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste tilsyn på ildsteder utført 08.09.2021 og siste feiing utført 27.06.2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

ANNET:

-I følge områdeanalyse ligger eiendommen helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Mulighet for marin leire er svært stor men usammenhengende/tynt

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom platen og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon -Det registreres mindre vanninsig/fuktpåkjenninger i grunnmur fra kjelleren. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drensavvik kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen fremstår stabil tross alder. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid og reduserer motstandsdyktigheten på tekkingen -Ved besiktelse fra loft registreres det noe misfarget undertak, dette kan komme av mangelfull ventilering/lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom under
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen -Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned -Markterrasse nedenfor er trolig ikke behandlet etter oppføring og det må kunne forventes vedlikehold i nær tid
7.1.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	-Gulv utenfor dusj er tilnærmet flatt. Fall rundt sluk er ikke 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, terskel er også flat og ligger tett mot gulv. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Misfarget mykfuger i dusj som antyder å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
7.1.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder og utførelse av våtrommet er ukjent. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	-Det registreres saltutslag og vanninntrengning i overgang gulv mot yttervegg. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1. -Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som gir økt risiko for muggsopp
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er tegn til kapilær oppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur -Kjelleren har ikke tilstrekkelig med veggventiler, samt manglende avtrekk på vaskekjeller. Dårlig ventilasjon fører til høy luftfuktighet, som kan gi økt risiko for muggdannelser
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på kott bak bad. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner
--	---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller mot boligen fra vest, noe som øker risikoen for fuktbelastning og mulig vanninntrenging mot grunnmur og underliggende rom. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur -TG-3 settes på bakgrunn av terreng som heller mot bolig. Estimert pris er vanskelig å anslå da tomtens form og plassering av huset vil gjøre bortledning av overvann/regnvann utfordrende å få til mot vest da boligen ligger nedenfor hovedvei som er nedkjørsel
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det påvises råteskader i utvendig glasslister på vinduer i 2.etasje mot sør, vinduer er fra 1994 og er modne for utskiftning -TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder på eldre vinduer, utskiftninger må kunne forventes i nær tid
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	-Front/dør til stekeovn er ødelagt. Stekeovn må byttes. Kjøkkenet fremstår ellers funksjonelt, med normal slitasje iht alder og bruk. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre -TG-3 settes på bakgrunn av manglende dør til stekeovn. Dør til stekeovn hindrer varme fra å slippe ut og forårsake brann eller brannskader ved berøring, og beskytter de indre delene av ovnen. Estimert pris er for utskifting av stekeovn
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-